



**P U T U S A N**

Nomor 432 PK/Pdt/2011

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

1. SUPRAYITNO,
2. Y U N U S,
3. WINARTI,
4. I S N A N,
5. PAUWAN,
6. SUMINI,
7. SENIMAH,

Semuanya bertempat tinggal di RT. IV RW.III, Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya;

Para ahli waris dari almarhumah IBU SARI yang dalam hal ini memberi kuasa kepada : MAHFUD, SH. dan Kawan-kawan Para Advokat, berkantor di Jalan Raya Diponegoro 28 Surabaya ;

Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding;

melawan :

1. TONY WIDJAYA, bertempat tinggal di Manukan Wetan No.10 Surabaya ;
2. SUYONO, bertempat tinggal di Lidah Kulon RT.IV RW.II Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya ;
3. YUNIARTI, bertempat tinggal di Lidah Kulon RT.IV RW.II Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya ;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding ;

Dan

1. GINA,
2. SENI,

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. TARI,

4. SARIMAN, kesemuanya bertempat tinggal di RT.IV/RW.III,  
Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, Kota  
Surabaya ;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali, dahulu Para  
Pemohon Kasasi/Penggugat II, III, IV dan V/Para Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Para Pemohon  
Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para  
Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap  
putusan Mahkamah Agung No. 1422 K/Pdt/2008 tanggal 23 Desember 2008  
yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon  
Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para  
Terbandoing dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali, dahulu Para  
Pemohon Kasasi/Penggugat II, III, IV dan V/Para Pembandoing dengan dalil-dalil  
sebagai berikut:

Bahwa Para Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III adalah ahli waris  
yang sah dari almarhumah Ibu Sari (Bukti P-1);

Bahwa almarhumah Ibu Sari meninggal pada tanggal 14 Oktober 2004,  
tidak mempunyai anak dan meninggalkan 13 (tiga belas) ahli waris (Bukti P.2) ;

Bahwa sepeninggalnya, almarhumah Ibu Sari tersebut, meninggalkan  
harta waris yang semasa hidupnya belum pernah dijual yaitu sebidang  
tanah Persil 33, No. Petok 2072, Persil Kias D III, dengan luas tanah 1400 M2  
yang terletak di Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, Kota  
Surabaya;

Bahwa pernah Penggugat bernama Winarti menyuruh Tergugat II  
untuk mencari pembeli atas sebidang tanah tersebut di atas kepada pihak  
lain (Bukti P.3);

Bahwa Tergugat II telah mendapatkan calon pembeli yaitu Tony Widjaya  
(Tergugat I), kemudian antara Tergugat I dengan Tergugat II pada bulan  
Pebruari 2005 telah terjadi kesepakatan secara lisan tentang ikatan jual beli  
tanah tersebut di atas dengan harga Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah),

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan terhadap kesepakatan secara lisan tersebut Penggugat minta pada Tergugat I maupun Tergugat II supaya dibayar lunas sekaligus artinya tidak mau dibayar secara angsuran, kemudian Tergugat I menyanggupi cara pembayaran tersebut;

Bahwa Penggugat dengan sabar menunggu realisasi pembayaran tersebut

tetapi tidak kunjung selesai sampai dengan bulan Oktober 2005, maka Penggugat memutuskan untuk mencabut kuasa yang diberikan kepada Tergugat II tersebut (Bukti P.3) dan sekaligus membatalkan kesepakatan ikatan jual beli, secara lisan yang pernah terjadi antara Tergugat II dengan Tergugat I (Bukti P.4);

Bahwa dalam kesepakatan secara lisan yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III cacat hukum yaitu tidak seluruh ahli waris menyetujui, Penggugat tidak pernah menerima pembayaran tanda jadi/foorskot;

Bahwa oleh karena ada itikat tidak baik dari Tergugat I, untuk tidak segera melaksanakan pembayaran terhadap tanah tersebut di atas sampai berlarut-larut, maka segala apa yang telah diperbuat atau pembayaran oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat III dinyatakan hangus dan tidak mengikat;

Bahwa perjanjian secara lisan tersebut, yang belum/tidak mendapatkan persetujuan dari ahli waris yang lain, baru merupakan voor overeenskomst yaitu perjanjian permulaan, maka perjanjian tersebut tidak sah menurut hukum serta tidak mempunyai akibat hukum yang mengikat (vide Yurisprudensi MARI No.2691 PK/Pdt/1996 tanggal 18 September 1998);

Bahwa setelah Para Penggugat mencabut kuasa yang telah diberikan kepada Tergugat II, Penggugat sepakat untuk memberikan kuasa kepada Winarti (Penggugat VIII) untuk menjual obyek tanah tersebut di atas (Bukti P.5) kepada pihak lain atau PT. Ciputra Surya Tbk ;

Bahwa oleh karena Tergugat II dan Tergugat III tidak mau menandatangani jual beli dengan pihak lain ( PT. Ciputra Surya Tbk ) adalah karena dalam tekanan Tergugat I, maka mohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menyatakan sah jual beli

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan pihak lain atau PT.Ciputra Surya Tbk;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

## PRIMAIR:

1. Menyatakan batal ikatan jual beli dan atau jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II karena dilakukan secara lisan;
2. Menyatakan ikatan jual beli atau jual beli secara lisan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat ,II tersebut cacat hukum dan tidak sah serta tidak mempunyai akibat hukum yang mengikat;
3. Menyatakan uang muka yang diterima oleh Tergugat II dan Tergugat III

dinyatakan hangus ;

4. Menyatakan sah jual beli yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan pihak lain atau PT. Ciputra Surya Tbk;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar seluruh biaya perkara;

SUBSIDAIR : Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan gugatan balik (Rekonvensi), pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

## Dalam Rekonvensi Tergugat I :

Bahwa, semua uraian jawaban dalam Konvensi diambil alih dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dan alasan-alasan gugatan balik (Rekonvensi) berikut dibawah ini :

1. Bahwa, oleh sebab kesepakatan lisan/perjanjian lisan yang dibuat antara Penggugat Rekonvensi dengan ParaTergugat Rekonvensi bulan Pebruari 2005, mengenai kesepakatan/perjanjian jual beli tanah peninggalan Ibu Sari Persil 33 No.2072, Kias D.III, Luas tanah 1.400 M (seperti diuraikan dalam bagian Konvensi di atas) terletak di Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, ternyata harta peninggalan Ibu Sari yang telah dijualnya (semasa hidupnya) kepada Tuan Tjahyadi Susanto



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Perikatan Untuk Mengadakan Jual/Beli Akta Notaris No.32 tanggal 09 Januari 1987 yang dibuat di hadapan Notaris Surabaya Stefanus Sindhunatha, SH. Jo Surat Kuasa Khusus Akte Notaris No.33 tanggal 09 Januari 1987 Jo. Surat Kuasa Substitusi Akte Notaris No.34 tanggal 09 Januari 1987 yang semuanya dibuat di hadapan Notaris Surabaya Stefanus Sindhunatha, SH.;

2. Bahwa, seterusnya antara Penggugat Rekonvensi dengan Tuan Rony Tjahyadi Susanto (ahli waris dari Aim. Tjahyadi Susanto) telah dilakukan perikatan jual/beli tanah tersebut yakni Tuan Rony Tjahyadi Susanto/Pihak Penjual dengan Tony Widjaja (Penggugat Rekonvensi) sebagai Pihak Pembeli berdasarkan Akte Notaris No.3 tanggal 12 Nopember 2005 yang dibuat dihadapan Notaris Surabaya Habib Adjie, maka kesepakatan/ perjanjian lisan jual beli antara Para Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi atas sebidang tanah ternyata tidak ada, maka Penggugat Rekonvensi menuntut kepada Para Tergugat Rekonvensi untuk segera mengembalikan uang harga tanah tersebut yang sudah dibayar

oleh Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp.361.000.000,- (tiga ratus enam puluh satu juta rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi;

3. Bahwa, untuk menjamin tuntutan pengembalian uang sejumlah Rp.361.000.000,- ( tiga ratus enam puluh satu juta rupiah ) tersebut maka Penggugat Rekonvensi menuntut pula agar Pengadilan Negeri Surabaya meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas semua harta Tergugat Rekonvensi antara lain : tanah beserta bangunan tempat tinggal di atasnya terletak di RT.IV RW.II, Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, satu dan lainnya mengingat ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara ;

4. Bahwa gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi didukung oleh bukti-bukti otentik dan berdasarkan ketentuan Pasal 180 RIB LN 1941/44 beralasan hukum untuk minta putusan Pengadilan Negeri Surabaya dijalankan serta merta walaupun ada perlawanan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali (PK) ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Kesepakatan/Perjanjian Jual Beli lisan antara Para Penggugat Rekonvensi yang diwakili oleh Tergugat II dan Tergugat III Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi bulan Pebruari 2005, dengan menghukum Para Tergugat Rekonvensi segera mengembalikan uang tunai sejumlah Rp.361.000.000,- (tiga ratus enam puluh satu juta rupiah) harga tanah yang sudah dibayar oleh Penggugat Rekonvensi yakni harga tanah berdasarkan Ikatan Jual Beli/Perjanjian Jual Beli Tanah Persil 33 NO.2072, Luas Tanah 1.400 M, terletak di Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, yang dibuat pada bulan Pebruari 2005 oleh Para Tergugat Rekonvensi;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya dalam gugatan Rekonvensi ini;
4. Menyatakan sah dan berharga Akta Notaris No.3 tanggal 12 Desember 2005 yang dibuat oleh Notaris Surabaya HABIB ADJIE ;
5. Menyatakan putusan dijalankan segera serta merta walaupun ada

perlawanan, banding, kasasi ataupun peninjauan kembali atasnya ;

6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi membayar perkara ini menurut hukum;

Atau : Bila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Dalam Rekonvensi Tergugat II :

Bahwa sekarang Tergugat II Konvensi sebagai Penggugat Rekonvensi II menarik Para Penggugat sebagai Para Tergugat Rekonvensi selanjutnya berdasar alasan sebagai berikut:

1. Bahwa oleh karena kesepakatan jual beli (perjanjian jui beli) lisan bulan Pebruari 2005 antara Para Tergugat Rekonvensi dengan Para Penggugat Rekonvensi I dalam perjanjian lisan tersebut Para Tergugat Rekonvensi diwakili oleh Penggugat Rekonvensi II mengenai sebidang tanah peninggalan almarhumah Ibu Sari Persil 33 No.2072, luas tanah 1.400 M2, terletak di Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, dengan harga Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan telah dibayar harganya sejumlah





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.361.000.000,- (tiga ratus enam puluh satu juta rupiah) melalui Penggugat Rekonvensi II/Tergugat II Konvensi dan sebagian sudah diserahkan kepada Para Penggugat Rekonvensi (perinciannya akan diajukan pada waktunya) ternyata tanah tersebut tidak ada karena sudah dijual oleh Ibu Sari semasa hidupnya kepada Tuan Tjahyadi Susanto (kini almarhum), maka adalah adil uang harga tanah sejumlah Rp.361.000.000,- (tiga ratus enam puluh satu juta rupiah) dikembalikan kepada Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I, Tony Widjaja terkecuali tanah tersebut masih ada maka jual beli harus diteruskan sebagaimana seharusnya;

2. Bahwa oleh karena itu Penggugat Rekonvensi II dengan tegas menyatakan sependapat dengan Penggugat Rekonvensi I yakni uang harga tanah sejumlah Rp.361.000.000,- (tiga ratus enam puluh satu juta rupiah) harus dikembalikan kepada Penggugat Rekonvensi I terkecuali dapat dibuktikan tanah tersebut masih ada maka jual beli harus diteruskan ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi II untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan mengikat Kesepakatan/Perjanjian Jual Beli lisan antara

Para Tergugat Rekonvensi (yang diwakili oleh Tergugat II dan Tergugat III Konvensi sekarang Penggugat Rekonvensi II dan Penggugat Rekonvensi III) dengan Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I Tony Widjaya bulan Februari 2005, atas sebidang tanah persil 33 No.2072 kias D.III, luas tanah 1.400 m2, terletak di Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya ;

3. Atau menyatakan batal Perjanjian Jual Beli lisan bulan Februari 2005 tersebut dan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi bersama dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dihukum mengembalikan uang sejumlah Rp.361.000.000,- (tiga ratus enam puluh satu juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi I secara tunai dan sekaligus berdasarkan rincian penerimaan masing-masing dari yang tersebut;

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Biaya acara menurut hukum ;

Atau : Bila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Dalam Rekonvensi Tergugat III :

Bahwa sekarang Tergugat III Konvensi sebagai Penggugat Rekonvensi III menarik Para Penggugat sebagai Para Tergugat Rekonvensi selanjutnya berdasar alasan sebagai berikut:

1. Bahwa oleh karena kesepakatan jual beli (perjanjian jual beli) Lisan bulan Pebruari 2005 antara Para Tergugat Rekonvensi dengan Para Penggugat Rekonvensi I dalam perjanjian lisan tersebut Para Tergugat Rekonvensi diwakili oleh : Penggugat Rekonvensi II mengenai sebidang tanah peninggalan almarhumah Ibu Sari Persil 33 NO.2072, Luas Tanah 1.400 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, dengan harga Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan telah dibayar harganya sejumlah Rp.361.000.000,- (tiga ratus enam puluh satu juta rupiah) melalui Penggugat Rekonvensi II/Tergugat konvensi dan sebagian sudah diserahkan - kepada Para Penggugat Rekonvensi (perinciannya akan diajukan pada waktunya) ternyata tanah tersebut tidak ada karena sudah dijual oleh Ibu Sari semasa hidupnya kepada Tuan Tjahyadi Susanto (kini almarhum), maka adalah adil uang harga tanah sejumlah Rp.361.000.000,- (tiga ratus enam puluh satu juta rupiah) dikembalikan kepada Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I Tony Widjaja terkecuali tanah tersebut masih ada maka jual beli harus diteruskan sebagaimana seharusnya;

2. Bahwa oleh karena itu Penggugat Rekonvensi III dengan tegas menyatakan

sependapat dengan Penggugat Rekonvensi I yakni uang harga tanah sejumlah Rp.361.000.000,- (tiga ratus enam puluh satu juta rupiah) harus dikembalikan oleh Para Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi I terkecuali dapat dibuktikan tanah tersebut masih ada maka jual beli harus diteruskan ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi II seluruhnya;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan mengikat Kesepakatan/Perjanjian Jual Beli lisan antara Para Tergugat Rekonvensi (yang diwakili oleh Tergugat II dan Tergugat III Konvensi/sekarang Penggugat Rekonvensi II dan Penggugat Rekonvensi III) dengan Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I Tony Widjaja bulan Pebruari 2005, atas sebidang Tanah Persil 33 No.2072, Kias D. III, Luas Tanah 1.400 M2, terletak di Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya;

3. Atau menyatakan batal Perjanjian Jual Beli lisan bulan Pebruari 2005 tersebut dan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi bersama dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dihukum mengembalikan uang sejumlah Rp. 361.000.000,- (tiga ratus enam puluh satu juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi I secara tunai dan sekaligus berdasarkan rincian penerimaan masing-masing dari uang tersebut;

4. Biaya acara menurut hukum ;

Atau : Bila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 41/Pdt.G/2006/PN.Sby. tanggal 21 November 2006 adalah sebagai berikut: DALAM KONVENSI :

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara tersebut sebesar Rp.900.000,-(sembilan ratus ribu rupiah);

DALAM REKONVENSI :

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk sebagian ;
- Membatalkan kesepakatan/perjanjian jual beli antara Para Tergugat Rekonvensi yang diwakili oleh Tergugat II dan Tergugat III Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi bulan Perbuah 2005 ;
- Menghukum Para Penggugat bersama Tergugat II dan Tergugat III agar

mengembalikan harga tanah sebesar Rp.361.000.000,- (tiga ratus enam puluh satu juta rupiah) yang telah diterima kepada Tergugat I langsung secara tunai ;

- Menyatakan Penggugat I Rekonvensi Tony Widjaja adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah persil 33 petok N0.2072 luas 1.400 M<sup>2</sup> terletak di

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Munaji P. Temu ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Sam P. Sirna ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Kemisan B. Siyono ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Tami B. Mundi;
- Menyatakan sah Akte Notaris No.3 tertanggal 12 Desember 2005 yang dibuat oleh Notaris Habib Adjie, SH;

Menghukum Para Penggugat bersama Tergugat II dan Tergugat III atau siapa saja yang mendapat hak dari mereka untuk mengosongkan tanah sengketanya seluas 1.400 M2 persil 33 Petok 2072 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Munaji P. Temu ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Sam P. Sirna ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Kemisan B. Siyono ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Tami B. Mundi;

terletak di Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, dan menyerahkan kepada Tergugat I (TONY WIDJAJA) bila perlu dengan bantuan Alat Keamanan Negara ;

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya Nihil ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 203/PDT/2007/PT.SBY. tanggal 30 Juli 2007 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Penggugat I, IV, VI, VII, VIII, IX, X, XI - Pembanding tersebut diatas ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 21 November 2006 No. 41/Pdt.G/2006/PN.Sby. yang dimohonkan banding ;
- Menghukum Penggugat I, IV, VI, VII, VIII, IX, X, XI - Pembanding untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No. 1422 K/Pdt/ 2008 tanggal 23 Desember 2008 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi :  
1. SUPRAYITNO, 2. GINA, 3. SENI, 4. TARI, 5. SARIMAN, 6. YUNUS, 7. WINARTI, 8. ISNAN, 9. PAUWAN, 10. SUMINI dan 11. SENIMAH tersebut;
  - Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung RI No. 1422 K/Pdt/ 2008 tanggal 23 Desember 2008 diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Pembanding pada tanggal 27 April 2010 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 Juli 2010 diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan pada tanggal 07 September 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan peninjauan kembali Nomor : 41/ Pdt.G/2006/PN.Sby. Jo Nomor.1422 K/Pdt/2008 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan mana disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

bahwa setelah itu oleh Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 29 September 2010 telah diberitahu tentang memori peninjauan kembali dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/ Pembanding, diajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 13 Oktober 2010 ;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut formal dapat diterima ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah :

Keberatan Pertama :

1. Bahwa, Putusan Mahkamah Agung a quo adalah putusan yang bertentangan dengan hukum (vide UU. No. 14/1985 Tentang Mahkamah Agung, pasal 30, dengan argumentasi hukum sebagaimana terinci dalam point dibawah ini ;
2. Bahwa, petitum Rekonvensi dari Tergugat I asal / Penggugat Rekonvensi sebagai berikut (halaman 8 putusan judex facti tingkat I):

DALAM KONVENSI :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;
2. Menghukum para Penggugat membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara :

DALAM REKONVENSI :

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Membatalkan Kesepakatan/Perjanjian Jual Beli lisan antara para Penggugat Rekonvensi I yang diwakili oleh Tergugat II dan Tergugat III Konvensi dengan Penggugat bulan Pebruari 2005, dengan menghukum para Tergugat Rekonvensi segera mengembalikan uang tunai sejumlah Rp. 361.000.000,-(tiga ratus enam puluh satu juta rupiah) harga tanah yang sudah dibayar oleh Penggugat Rekonvensi tanah berdasarkan Ikatan Jual Beli/Perjanjian Jual Beli Tanah persil 33 No 2072 luas tanah 1400 M2 terletak di Kelurahan Lidah Kulon Kecamatan Lakarsantri Kota Surabaya Propinsi Jawa Timur yang dibuat pada bulan Pebruari 2005 oleh para Tergugat Rekonvensi ;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya dalam Gugatan Rekonvensi ini ;
4. Menyatakan sah dan berharga Akta Notaris No.3 tanggal 12 Desember 2005 yang dibuat oleh Notaris Surabaya HABIB ADJIE ;



5. Menyatakan Putusan dijalankan segera serta merta walaupun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun Peninjauan Kembali atasnya ;

6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi membayar perkara ini menurut hukum ;

Subsida: Mohon Putusan yang seadil-adilnya ;

3. Bahwa, ternyata dalam amar putusan judex facti tingkat I yang dikuatkan dalam tingkat banding kemudian muncul amar yang tidak dituntut, yaitu :

- Menyatakan Penggugat I Rekonvensi TONY WIDJAJA adalah sebagai

pemilik yang sah atas tanah persil 33 petok No.2072 luas 1.400 M2 terletak di kelurahan Lidah Kulon Kecamatan Lakarsantri Kota Surabaya dengan batas - batas sebagai berikut: .....

- Menghukum para Penggugat bersama Tergugat II dan Tergugat III atau siapa saja yang mendapat hak dari mereka untuk mengosongkan tanah sengketa seluas 1400 M2 persil 33 petok 2072 dengan batas-batas sebagai berikut: .....

4. Bahwa dengan demikian, Pengadilan judex facti telah mengabulkan hal-hal yang tidak dituntut oleh Penggugat asal, hal ini jelas bertentangan dengan hukum acara, pasal 178 HIR.;

5. Bahwa, dalam pasal 67 sub c UU No 14/1985 Tentang Mahkamah Agung, Peninjauan Kembali hanya dapat diajukan berdasarkan : a....; b....;

c. apabila telah dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih dari pada yang dituntut;

6. Bahwa Mahkamah Agung sebagai benteng terakhir dalam bagi pencari keadilan, maka menurut hukum harus mengoreksi kesalahan tersebut berdasarkan pasal 30 sub a Undang-Undang No.14 Tahun 1985 tersebut dan pasal 67 sub c Undang-Undang tersebut diatas ;

7. Bahwa dengan demikian putusan Mahkamah Agung a quo menurut hukum harus dibatalkan ;

#### Keberatan Kedua

1. Bahwa Mahkamah Agung R.I. dalam putusan a quo telah salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, atau azas hukum yang berlaku dengan argumentasi hukum sebagaimana tercantum dalam angka-angka di bawah ini ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, *judex factie* tingkat I dalam salah satu amar putusannya yang dikuatkan oleh peradilan tingkat banding, sebagai berikut : "Menghukum para Penggugat bersama Tergugat II dan Tergugat III atau siapa saja yang mendapat hak dari mereka untuk mengosongkan tanah sengketa seluas 1400 M2 persil 33 petok 2072 dengan batas-batas sebagai berikut:..."

3. Bahwa, dari amar yang para Pemohon PK kutip tersebut dalam angka 2 tersebut di atas, yaitu " Menghukum .... atau siapa saja yang mendapat hak dari mereka sangat jelas suatu hal yang bertentangan dengan hukum acara perdata Indonesia atau azas hukum perdata yang melarang atau tidak memungkin menghukum pihak ketiga yang tidak terlibat dalam perkara ini ;

4. Bahwa dengan demikian putusan *judex facti a quo* menurut hukum harus dibatalkan, karena nyata-nyata ada kekhilafan hakim atau kekeliruan yang

nyata seperti yang diatur dalam pasal 67 sub f UU No, 14/1985 tersebut;

## Keberatan Ketiga :

1. Bahwa, dalam pertimbangan hukumnya *judex facti* tingkat I, halaman 32 yang dikuatkan dalam tingkat banding "Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 4 Penggugat I mohon menyatakan sah akta Notaris No 3 tanggal 12 Desember 2005 yang dibuat oleh Notaris HABI ADJIE, SH;"

2. Bahwa, petitum ke 4 Rekonvensi adalah "Menyatakan sah dan berharga Akta Notaris No.3 tanggal 12 Desember 2005 yang dibuat oleh Notaris Surabaya HABIB ADJIE";

3. Bahwa, akan tetapi putusan *judex factie* tingkat I yang dikuatkan dalam tingkat banding *a quo* telah mengabulkan lebih dari yang dituntut, tanpa memberi pertimbangan secara lengkap dan jelas, sehingga merupakan kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata seperti yang diatur dalam pasal 67 sub f UU No. 14/1985 tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

bahwa alasan keberatan Pemohon Peninjauan Kembali bahwa Pengadilan *judex facti* telah mengabulkan hal-hal yang tidak dituntut oleh Penggugat (dalam rekonvensi) dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa dalam putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.41/Pdt.G/2006/PN. Sby. :

" Menyatakan Penggugat I Rekonvensi TONY WIDJAYA adalah sebagai pembeli yang sah atas tanah persil 33 petok No.2072 luas 1.400 m2 terletak di Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Munaji P.Temu ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Sam P. Sirna ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Kemisan B. Siyono ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Tami B. Mundi ;

" Menghukum para Penggugat bersama Tergugat II dan Tergugat III atau siapa saja yang mendapat hak dari mereka untuk mengosongkan tanah sengketa seluas 1.400 m2 persil 33 petok 2072 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Munaji P.Temu ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Sam P. Sirna ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Kemisan B. Siyono ;

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Tami B. Mundi ;  
terletak di Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya dan menyerahkan kepada Tergugat I (Tony Widjaya), bila perlu dengan bantuan alat keamanan Negara ;

Bahwa petitum gugatan dalam Rekonvensi tidak dituntut oleh Penggugat Rekonvensi TONY WIDJAYA ;

Bahwa Penggugat Rekonvensi Tony Widjaya menuntut pengembalian pembayaran harga tanah sebesar Rp 361.000.000,- (tiga ratus enam puluh satu juta rupiah) karena tanah sengketa telah dijual pemilik asal pada pihak lain, sehingga Penggugat Rekonvensi Tony Widjaya melakukan Pengikatan Jual Beli atas tanah sengketa tersebut dengan pihak lain yang diuraikan dalam Akta Notaris Habib Adjie No.3 tanggal 12 November 2005 ;

Bahwa putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 41/Pdt.G/2006/PN.Sby. tanggal 21 November 2006 tersebut telah dikuatkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 203/PDT/2007/PT.SBY. tanggal 30 Juli 2007 jo putusan Mahkamah Agung RI No. 1422 K/Pdt/2008 tanggal 23 Desember 2008 ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka sesuai dengan ketentuan pasal 67 huruf c Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 permohonan Pemohon dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali : SUPRAYITNO dan kawan-kawan dan membatalkan putusan Mahkamah Agung RI No. 1422 K/Pdt/2008 tanggal 23 Desember 2008 serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini ;

Bahwa Majelis peninjauan kembali akan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi dengan dasar petitum gugatan Rekonvensi I karena memang dalil-dalil gugatan Rekonvensi tersebut dapat dibuktikan oleh Penggugat Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Peninjauan Kembali berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

### **MENGADILI:**

Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali : 1. SUPRAYITNO, 2. YUNUS, 3. WINARTI, 4. ISNAN, 5. PAUWAN 6. SUMINI, 7. SENIMAH, tersebut;

Membatalkan putusan Mahkamah Agung Nomor. 1422 K/Pdt/2008 tanggal 23 Desember 2008 ;

### **MENGADILI KEMBALI :**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM KONVENSI :

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara tersebut sebesar Rp.900.000,-(sembilan ratus ribu rupiah);

## DALAM REKONVENSI :

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk sebagian ;
- Membatalkan kesepakatan/perjanjian jual beli antara Para Tergugat Rekonvensi yang diwakili oleh Tergugat II dan Tergugat III Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi bulan Perbuari 2005 ;
- Menghukum Para Penggugat konvensi bersama Tergugat II dan Tergugat III dalam konvensi agar mengembalikan harga tanah sebesar Rp 361.000.000,- (tiga ratus enam puluh satu juta rupiah) yang telah diterima kepada Tergugat I langsung secara tunai ;

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya ;

## Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya nihil ;

Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin tanggal 24 Oktober 2011**, oleh Dr. Harifin A. Tumpa, SH.,MH. Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Muhammad Taufik, SH., MH. Dan Prof. Rehngena Purba, SH., MS. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Retno Kusri, SH..MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

## Hakim-Hakim Anggota

Ttd/. H. Muhammad Taufik, SH., MH.  
Ttd/. Prof. Rehngena Purba, SH., MS.

## Ketua

Ttd/. Dr. Harifin A. Tumpa, SH.,MH.

## Biaya-biaya

## Panitera Pengganti



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Meterai.....	Rp. 6.000,-	Ttd/.
2. Redaksi.....	Rp. 5.000,-	Retno Kusri, SH..MH.
3. Administrasi Peninjauan Kembali	Rp. 2.489.000,-	
<b>Jumlah =Rp.2.500.000,-</b>		

Oleh karena Hakim Agung H.Muhammad Taufik,SH.,MH., sebagai Anggota/Pembaca I telah meninggal dunia pada hari Senin, tanggal 17 Desember 2012, maka putusan ini ditandatangani oleh ketua Majelis/Pembaca III, Dr.Harifin A. Tumpa, SH.,MH. Dan Hakim Agung/Pembaca II Prof. Rehngena Purba, SH., MS.

Jakarta, 11 September  
2014  
Ketua Mahkamah Agung RI,

Ttd/.

**Dr.M. Hatta Ali,SH.MH**

Untuk Salinan  
**Mahkamah Agung R.I.**  
a.n. Panitera,  
Panitera Muda Perdata

**Dr.PRI PAMBUDI TEGUH,S.H.,M.H.**  
**NIP.19610313 198803 1 003**